

Łomianki, dnia 10.06.2022 r.

PROJEKT ZMIAN
do treści Statutu Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łomiankach

Kancelaria Radcy Prawnego Pawła Lipskiego obsługująca Łomiankowską Spółdzielnię Mieszkaniową w Łomiankach po przeprowadzonych konsultacjach wewnętrznych z Zarządem Spółdzielni jak również uwzględniając uwagi zgłoszone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, proponuje wprowadzenie do treści Statutu Spółdzielni Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach, zwanego dalej Statutem, następujących zgodnych z prawem zmian, wedle których:

1) § 19 ust. 2 Statutu otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„2. W przypadku długotrwałych zaległości z opłatami, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.”.

Uzasadnienie:

Dostosowanie do brzmienia art. 11 ust. 1¹ zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany redakcyjne.

2) § 36 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie:

„1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje: naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji elektrycznej.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje: naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej,

centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej, o ile stanowiła pierwotne wyposażenie lokalu, oraz anteny zbiorczej bądź satelitarnej, o ile stanowiła pierwotne wyposażenie lokalu – z wyjątkiem osprzętu.

Uzasadnienie:

Dostosowanie do sytuacji faktycznej występującej w Spółdzielni. Zmiany Redakcyjne.

3) § 43 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członków do zapoznania się tymi dokumentami. Zawiadomienie doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru lub przez komisyjne, protokolarne umieszczenie zawiadomień w indywidualnych pocztowych skrzynkach odbiorczych członków lub listem poleconym. Ponadto zawiadomienie powinno zostać umieszczone na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członków do zapoznania się tymi dokumentami.”.

Uzasadnienie:

Uaktualnienie i uzupełnienie w zakresie obowiązków związanych z zawiadomieniem o WZ ciężących na Spółdzielni oraz usankcjonowanie trybu zawiadomienia poprzez doręczanie do skrzynek pocztowych Mieszkańców, co ma znaczący wpływ na ograniczenie kosztów działalności Spółdzielni.

4) § 44 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia porządek obrad Walnego Zgromadzenia i poddaje go pod głosowanie jawne.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„3. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.”.

Uzasadnienie:

Dostosowanie brzmienia § 44 Statutu do brzmienia art. 35 § 5 Prawa spółdzielczego, wedle którego:

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w § 1 pkt 2–4 i § 3, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Przywołany przepis nie zezwala na regulację tak istotnych kwestii, jak dotyczących zwoływania, organizacji i przebiegu walnego zgromadzenia spółdzielni, w regulaminach wewnętrznych. Wszystkie dotyczące tego postawienia, zgodnie z Prawem spółdzielczym, winny wynikać z ustawy lub statutu.

Konsekwencją przedmiotowej zmiany jest przeniesienie wszystkich postanowień tego dotyczących z dotychczasowego Regulaminu do Statutu Spółdzielni (treść zmian poniżej).

5) po § 44 dodaje się § 44¹ – 44⁴ w brzmieniu:

„§ 44¹

1. Walne Zgromadzenie wybiera, w zależności od potrzeby, co najmniej 3-osobowe komisje:
 - 1) Skrutacyjno – Wnioskową,
 - 2) Wyborczą.
2. Każda komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego i sporządza ze swojej działalności protokół, który po podpisaniu przez członków Komisji, przekazuje Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Wzory protokołów stanowią załącznik do niniejszego Regulaminu.
3. Zadaniem Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej jest:
 - 1) stwierdzenie ważności zwołania Walnego Zgromadzenia;
 - 2) sprawdzenie kompletności list obecnych członków;
 - 3) sprawdzenie prawidłowości przygotowanych mandatów;
 - 4) obliczanie i podawanie wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania;
 - 5) opracowanie wniosków zgłaszanych w toku obrad przez uczestników Walnego Zgromadzenia; wnioski powinny być zgłaszane na piśmie i podpisane przez osobę zgłaszającą.
4. Zadaniem Komisji Wyborczej jest:
 - 1) ustalenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz przyjmowanie zgłoszeń dotyczących rezygnacji i wniosków o odwołanie z Rady Nadzorczej;
 - 2) przygotowanie kart do głosowania;
 - 3) pouczenie uczestników Walnego Zgromadzenia o zasadach i trybie przeprowadzenia tajnego głosowania.
5. Powołanie Komisji Wyborczej nie jest konieczne w przypadku, gdy w porządku obrad nie przewidziano wyborów do Rady Nadzorczej.

§ 44²

1. Prezydium kieruje pracami Walnego Zgromadzenia zgodnie z regulaminem obrad na podstawie zatwierdzonego porządku obrad.
2. Udzielanie głosu w dyskusji następuje w kolejności zgłoszeń z podaniem imienia i nazwiska dyskutanta oraz numeru mandatu.
3. W sprawach formalnych Przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością zgłoszeń, a wnioski w tych sprawach poddaje pod głosowanie przed innymi wnioskami. Za sprawy formalne uważa się sprawy dotyczące sposobu obradowania.

W dyskusji nad wnioskami formalnymi mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw”.

4. Przewodniczący obrad jest uprawniony zwrócić uwagę przemawiającemu, jeśli w swoim wystąpieniu odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji, zachowuje się nieodpowiednio lub przekracza ustalony czas wystąpienia, a w przypadku niezastosowania się do uwag Przewodniczącego odebrać mu głos.

§ 44³

1. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym.
2. Wyboru członków Rady dokonuje się spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
3. Przed przystąpieniem do wyboru Przewodniczący Komisji Wyborczej ogłasza listę kandydatów.
4. Tajne głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny, w obecności Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej.
5. Głosujący skreśla przed złożeniem karty wyborczej do urny nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno – Wnioskowa.
7. Za wybrane uważa się osoby, które w kolejności uzyskały największą liczbę głosów.
8. W wypadku oddania równej liczby głosów na dwóch lub więcej kandydatów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza ponowne głosowanie, w którym głosuje się tylko na tych kandydatów.
9. Listę osób wybranych ogłasza Przewodniczący Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej, po czym Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym podejmuje stosowną uchwałę o wyborze do Rady Nadzorczej.
10. Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Postanowienia ust. 9 stosuje się odpowiednio.

§ 44⁴

Odwołanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium następuje w głosowaniu tajnym. Postanowienia § 44³ ust. 9 i 10 stosuje się odpowiednio.”.

6) § 45 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Protokół wraz z załącznikami (podjęte uchwały, protokoły Komisji, listy obecności i inne dokumenty dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia) przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego. Karty do głosowania z oddanymi głosami i kopia protokołu Komisja Skrutacyjno – Wnioskowa zabezpiecza w zamkniętej kopercie podpisanej przez członków na łączach i oklejonej taśmą przezroczystą. Koperta stanowi integralną część protokołu Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie stanowią inaczej.

Uzasadnienie:

Jak wyżej – inkorporacja postanowień Regulaminu WZ do treści Statutu.

7) § 47 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„1. Rada Nadzorcza składa się z 7÷ 9 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.”.

Uzasadnienie:

Konieczność zredukowania liczby członków Rady nadzorczej dyktowana jest po pierwsze dążeniem do optymalizacji zasad funkcjonowania Spółdzielni dla zapewnienia jak najlepszego zarządzania Spółdzielnią, a po drugie zniesieniem zasady nieodpłatności za wykonywanie obowiązków członka Rady Nadzorczej, co przy takich zmianach jest przejawem dążenia do optymalizacji kosztów.

8) § 47 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie, gdy utracił zaufanie członków bądź też nie uczestniczył z własnej winy w posiedzeniach Rady Nadzorczej.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„5. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie, gdy utracił zaufanie członków bądź też nie uczestniczył z własnej winy w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Fakt utraty mandatu stwierdza Rada Nadzorcza w trybie uchwały.

Uzasadnienie:

Konieczność wyeliminowania błędnej regulacji Statutowej. Fakt utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej wynika w tym przypadku z uchwały Walnego Zgromadzenia, które jest jedynym i wystarczającym tego źródłem. Dodatkowe stwierdzania tej okoliczności przez Radę nadzorczą nie jest konieczne, a wręcz może być poczytane jako przejaw naruszenia kompetencji Walnego Zgromadzenia.

9) § 47 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Tryb przeprowadzania wyborów określa Statut.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„7. Tryb przeprowadzania wyborów określa regulamin Walnego Zgromadzenia.”.

Uzasadnienie:

Jak wyżej – inkorporacja postanowień Regulaminu WZ do treści Statutu.

10) § 50 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego, Sekretarza oraz powołuje w trybie jawnym Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną, a w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działania. Rada Nadzorcza może powoływać w skład komisji członków Spółdzielni spoza swego grona oraz inne osoby – fachowców w określonej dziedzinie.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący stałych komisji Rady stanowią jej Prezydium.”.

Dotychczasowe brzmienie:

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, dwóch Zastępców, Sekretarza oraz powołuje w trybie jawnym Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną, a w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działania. Rada Nadzorcza może powoływać w skład komisji członków Spółdzielni spoza swego grona oraz inne osoby – fachowców w określonej dziedzinie.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępcy, Sekretarz oraz Przewodniczący stałych komisji Rady stanowią jej Prezydium.

Uzasadnienie:

Zmiana wynikająca z dążenia do ograniczenia liczby członków Rady Nadzorczej.

11) § 50 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w kwotach stanowiących:

- 1) w przypadku przewodniczącego Rady Nadzorczej: 20 %;
- 2) w przypadku pozostałych członków Rady Nadzorczej: 15%;

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Warunkiem otrzymania wynagrodzenia za dany miesiąc jest udział członka Rady Nadzorczej we wszystkich planowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej w danym miesiącu, za wyjątkiem usprawiedliwionych sytuacji losowych.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„6. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.”.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa zmiana dyktowana jest koniecznością zapewnienia prawidłowego i sprawnego funkcjonowania Rady Nadzorczej Spółdzielni, niezbędnej do właściwego działania Spółdzielni. Brak wynagradzania członków Rady Nadzorczej może prowadzić do

nadmiernych absencji uniemożliwiających zapewnienie *quorum* czy wręcz zwołanie posiedzeń Rady Nadzorczej.

12) § 51 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze ogłoszonego konkursu. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu. Wybór członków Zarządu następuje w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zwykłą większością głosów. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, jak również członek Rady Nadzorczej czasowo wyznaczony do pełnienia funkcji członka Zarządu. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„3. Zarząd wybiera Rada Nadzorcza w drodze ogłoszonego konkursu. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zwykłą większością głosów. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, jak również członek Rady Nadzorczej czasowo wyznaczony do pełnienia funkcji członka Zarządu. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Uzasadnienie:

Dostosowanie do obecnie funkcjonujących zasad.

13) § 58 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„3. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.”.

Uzasadnienie:

Dostosowanie do powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie badania sprawozdań finansowych jednostek przez biegłych rewidentów.

14) § 58 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„6. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

Uzasadnienie:

Doprecyzowanie regulacji w zakresie prawidłowego wskazania źródeł norm obowiązujących w Spółdzielni (regulaminy).

15) § 59 ust. 1 pkt 5) otrzymuje brzmienie:

„5) fundusze świadczeń pracowniczych:

- a) płac i nagród,
- b) socjalny i mieszkaniowy.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„5) fundusze dla pracowników:

- a) płac i nagród,
- b) socjalny i mieszkaniowy,

Uzasadnienie:

Zmiany redakcyjne

16) § 59 ust. 1 pkt 6) otrzymuje brzmienie:

„6) inne fundusze tworzone na podstawie uchwały oraz stosownych przepisów.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„6) inne fundusze nieobciążające kosztów działania Spółdzielni tworzone na podstawie uchwały i odrębnych przepisów.

Uzasadnienie:

Doprecyzowanie regulacji w zakresie źródeł finansowania funduszy Spółdzielni.

17) § 59 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Inne fundusze celowe Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„3. Inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Uzasadnienie:

Doprecyzowanie regulacji w zakresie źródeł finansowania funduszy Spółdzielni.

18) § 60 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty z zasobów mieszkaniowych.”.

Uzasadnienie:

Eliminacja omyłki literowej.

19) § 64 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.”.

Dotychczasowe brzmienie:

„2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.”.

Uzasadnienie:

Dostosowanie do aktualnych przepisów w zakresie funduszy spółdzielni mieszkaniowych.

20) § 64 skreśla się ust. 4.

Dotychczasowe brzmienie:

„4. W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni pomiędzy członków Spółdzielni /ich następców prawnych/ następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.”.

Uzasadnienie:

Dostosowanie do aktualnych przepisów w zakresie majątku likwidowanej spółdzielni, w tym w szczególności art. 125 Prawa spółdzielczego.

21) § 65 otrzymuje brzmienie:

„§ 65 Statut w niniejszym brzmieniu został uchwalony uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nr/2022 z dnia 14 września 2022 r. i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.”.